

Landtag Schleswig-Holstein
Innen- und Rechtsausschuss
Frau Vorsitzende
Barbara Ostmeier
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/7057

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

15.12.2016

**Stellungnahme: Drs. 18/2108
Wohnraumsicherungsgesetz**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,
sehr geehrte Abgeordnete,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandshalter bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 5 Euro netto-kalt stehen sie für bezahlbares Wohnen. Im Interesse eines attraktiven und zeitgemäßen Wohnungsangebotes investieren sie kräftig. Allein in den letzten 25 Jahren wurden 8 Mrd. Euro fürs Bauen und Modernisieren ausgegeben. Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe und Handwerk wurden gesichert und wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der VNW und seine Mitgliedsunternehmen engagieren sich u.a. im Klimapakt SH, im Bündnis für bezahlbares Wohnen und im Flüchtlingspakt SH.

Bewertung

Auch das jetzt vorgelegte Gesetz lehnen wir als in der Sache nicht zielführend ab. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen in gleicher Sache (Umdrucke 18/2126 und 18/2247 – Anlage) zum bereits 2013 vorgelegten Antrag 18/899. Dieser wurde nach breiter politischer Beratung abgelehnt. Nun liegt mit der Drs. 18/2108 ein im Wesentlichen inhaltsgleicher Gesetzentwurf vor.

Begründung

Ein Gesetz ist kein Selbstzweck. Es soll durch klare, praktikable Regelungen und angemessene Berücksichtigung unterschiedlicher Interessen zur Lösung bestehender Probleme beitragen.

Der vorliegende Entwurf leistet das nicht. Es ist der Versuch, vor dem Hintergrund regional angespannter Wohnungsmärkte und unter Ausblendung der Gründe, politisch zu punkten. Wohnungssuchenden wird der Eindruck einer sich sorgenden Politik vermittelt. Die Umsetzungsverantwortung wird schlicht in kommunale Hände gelegt (Satzungsermächtigung - wohl auch aus Konnexitätsgründen), die faktisch/personell dazu kaum in der Lage sind. Abhilfe für regional angespannte Wohnungsmärkte leistet das Gesetz nicht. Wo die Nachfrage steigt, sorgt es nicht für eine bedarfsgerechte Angebotsausweitung und geht damit am berechtigten Bürgerinteresse vorbei.

Gesetzentwurf gibt das falsche Signal

Kommunen haben tatsächlich eine Schlüsselrolle, wenn es darum geht, langfristig ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot sicherzustellen. In der Praxis erleben wir aber, dass sie zu oft den Weg des geringsten Widerstandes durch Rückgriff auf zwar plakatives, in der Sache aber wirkungsloses Ordnungsrecht gehen. An echten Lösungen besteht dann kaum Interesse. Auch deshalb lehnen wir den Entwurf ab.

Mit Hinweis auf die bei der Kappungsgrenze (Bestandsverträge) und der Mietpreisbremse (Neuverträge) gesammelten Erfahrungen ist zu anzunehmen, dass Teile der Kommunalpolitik allein aus symbolischen Gründen Satzungen nach Maßgabe dieses Gesetzes fordern. 2018 finden Kommunalwahlen statt. Zur Erinnerung: Viele der wenigen Kommunen, die eine Aufnahme in die Kappungsgrenzen- bzw. die Mietpreisverordnung erreichten, haben das erst durch ein mit hoher Punktzahl versehenes politisches Votum geschafft. Wären die realen Marktdaten alleiniges Entscheidungskriterium gewesen, hätten sie keine Aufnahme in die Verordnungen gefunden.

Bedeutung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebots

Wohnungen und Quartiere sind ebenso wie Straßen, Schienen, Schulen, Universitäten, Krankenhäuser oder das Breitbandinternet Teil der Infrastruktur des Landes und der Kommunen. Ein dauerhaft nachfragegerechtes Wohnungsangebot muss daher Daueraufgabe und auch ein zentrales Ziel der *Landesentwicklungsstrategie SH 2030* sein.

Bedarfsgerechtes Wohnraumangebot - mehrere Akteure stehen in der Verantwortung

Wohnungen werden unter zwei Voraussetzungen gebaut:

1. Nachfrage besteht.
2. Wirtschaftliche Umsetzbarkeit.

Daraus leiten sich unsere bekannten Forderungen ab.

- Wir brauchen Konsens darüber, dass Wohnungsbau/Bestandserhalt Investitionen erfordert, die ohne Wirtschaftlichkeit nicht getätigt werden können. Der Wohnungsmarkt sei auf dem sozialen Auge blind, ist ein oft zu hörendes Argument für Auflagen und Beschränkungen. Das trifft auf die große Masse der Wohnungseigentümer nicht zu und ist deshalb kontraproduktiv. Tatsächlich gilt: Die Wohnungsmarktakeure dürfen auf dem betriebswirtschaftlichen Auge nicht blind sein, wenn langfristig gutes und sicheres Wohnen möglich sein soll. Es geht nicht um Gewinnmaximierung.
- Wir brauchen eine Kommunalpolitik, die Wohnen als Teilbereich kommunaler Daseinsvorsorge begreift und dafür Verantwortung übernimmt, dass möglichst viele Menschen in ihrem Zuständigkeitsbereich gut/bezahlbar wohnen können (und das im Zweifel auch gegen Anwohnerinitiativen/Ortsbeiräte vertritt). Bezahlbares Wohnen ist längst nicht nur ein Thema von Transferleistungsempfängern. Auch die Einkommen vieler Berufsgruppen (die nicht zuletzt für ein funktionierendes Gemeinwesen wichtig sind) und die von Senioren sind durch die Wohnkostenentwicklung stark belastet.
- Wir brauchen ein nachhaltiges kommunales Flächenmanagement, das durch Flächenbevorratung und -entwicklung sicherstellt, dass die Siedlungsentwicklung mit den realen Bedarfen der Bevölkerung Schritt halten kann.
- Wir brauchen Konsens darüber, dass die Vergabe von Grundstücken der Kommunen/des Landes/des Bundes nicht allein nach Höchstgebot erfolgt. Konzeptvergaben, die auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums im Blick haben, müssen verstärkt praktiziert werden.

- Wir brauchen Strukturen/Kapazitäten in der Verwaltung, die in der Lage sind, in vernünftigen Zeiträumen notwendiges Baurecht zu schaffen. Es ist nicht hinnehmbar, dass über Wohnungsmangel geklagt wird, es aber oft Jahre braucht, bis Baurecht erteilt wird. Viele Kommunen verweisen auch hier auf das Fehlen von Fachkräften – ausgeschriebene Stellen können nicht besetzt werden.
- Wir brauchen Kommunen, die in der Lage sind, in Erschließungen/Infrastrukturen zu investieren, die Voraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung sind. Das ist nicht Aufgabe der Wohnungswirtschaft. Wäre es das, wird Wohnen unbezahlbar.
- Wir brauchen mehr Bereitschaft zu Stadt-/Umlandkooperationen bei der Siedlungs-/Infrastrukturentwicklung (Zentren verfügen nicht unbegrenzt über Flächen). Und dazu wirksame Kommunalgrenzen überschreitende Anreizsysteme (z.B. durch die Förderung gemeinsam genutzter Infrastrukturen bzw. stärkere regionale Verzahnung als Bedingung für Strukturförderung).
- Wir brauchen gute/schnelle Verkehrsinfrastrukturen. Sie sind ein wesentlicher Schlüssel zur Entlastung der Wohnungsmärkte in den zentralen Orten. Menschen ziehen in die zentralen Orte, um dicht an den alltagsunterstützenden Infrastrukturen zu sein. Attraktiver und gut angebundener Wohnraum außerhalb der zentralen Orte verschafft auch kleineren Kommunen eine nachhaltig gute Zukunftsperspektive.

Fazit

„Wenn es nicht notwendig ist, ein Gesetz zu machen, dann ist es notwendig, kein Gesetz zu machen.“ Charles de Montesquieu

Im Weiteren bekräftigen wir unsere alte Forderung nach einer zielorientierten Politik, die ihre vielfältigen Ansprüche so austariert, dass weder Mieter noch Wohnungsunternehmen überfordert werden. Schließlich sind es Wohnungsunternehmen und auch viele Private, die politische Ziele durch Engagement und Investitionen praktisch umsetzen. In diesem Sinn schauen wir nach vorn und wünschen Ihnen allen Glück, Gesundheit und Erfolg für 2017!

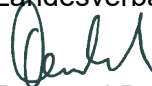
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Raimund Dankowski
Vorsitzender

Frau Vorsitzende
Barbara Ostmeier (MdL)
Innen- und Rechtsausschuss im
Schleswig-Holsteinischen Landtag
Düsterbrook Weg 70
24105 Kiel



Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Mitglied im
KLIMAPAKT
Klimaschutz für alle

- Auch verhindert ein Zweckentfremdungsverbot nicht die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum. Obgleich in beiden Fällen eine Wohnnutzung vorliegt, steht nach aller Erfahrung Wohnungseigentum meist nicht als besonders preiswerter Mietwohnraum zur Verfügung.
- Außerdem: Der Wohnungsmarkt ist sehr weitgehend reguliert. Jede neue Beschränkung senkt die Bereitschaft, in den nötigen Wohnungsneubau zu investieren. Gerade sehr langfristig orientierte Wohnungsunternehmen müssen sich fragen, mit welchen politisch motivierten Verschlechterungen der Rahmenbedingungen noch zu rechnen ist. Dass weitere Marktöffnungen im Raum stehen, zeigt allein schon der Blick in den vorliegenden Berliner Koalitionsvertrag. Ein Zweckentfremdungsverbot wäre also kontraproduktiv ausgerechnet für Teilmärkte mit tendenziell knappem Wohnraumangebot und relativ hohen Mieten. Denn hierauf zielt u.a. das Zweckentfremdungsverbot.
- Im Übrigen mangelt es an einer plausiblen Begründung für ein Zweckentfremdungsverbot.

Zweckentfremdungsverbot: Fehlende Begründbarkeit

Ein Zweckentfremdungsverbot ist laut Gesetz gerechtfertigt, wenn „... die Versorgung ... mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist ...“. Mit Ausnahme von Sylt kann davon in Schleswig-Holstein nicht die Rede sein. Insbesondere ist der Darstellung der Drs. 18/899 zu widersprechen, wonach „... in den Städten und Gemeinden in direkter Nähe zur Hamburger Landesgrenze, in Kiel und Lübeck ...“ die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum „besonders gefährdet“ ist.

Es ist irreführend, diese besondere Gefährdung dort zu unterstellen, wo „deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Mietsteigerungen und Miethöhen ...“ vermutet werden. Denn es ist zu fragen, was „deutlich“ in diesem Zusammenhang heißt. Auch taugt der Landesdurchschnitt in einem Flächenland mit sehr unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten nicht als Indikator zur Diagnose einer besonderen Gefährdung. Dazu sind die marktbeeinflussenden regionalen Rahmendaten einfach zu unterschiedlich.

Es wird nicht bestritten, dass in einzelnen regionalen Wohnungsmärkten in letzter Zeit wieder steigende Mieten zu beobachten sind. Jedoch ist diese Entwicklung bislang auf einzelne bevorzugte Wohnlagen und bestimmte Wohnungstypen begrenzt. Hintergrund sind die derzeit hohen Studentenzahlen (doppelte Abiturjahrgängerbundeswehrefform), die Wiederentdeckung der Stadt als Wohnstandort (zurück in die Stadt, urbanes Wohnen) und die vor allem in den Städten immer noch sehr hohe Zahl an Transferleistungsempfängern (SGB II und XII), die als Nachfrager kleiner und besonders preiswerter Wohnungen in wachsender Konkurrenz zu Studenten und Senioren stehen. Hier handelt es sich also um strukturelle Angebotsdefizite, die nicht mit Beschränkungen sondern allein durch nachfragegerechten Neubau zu beheben sind.

Zur Einordnung der Mieten und der Mietentwicklung der letzten Jahre verweisen wir auf das jüngst von der Landesregierung vorgelegte *Mietgutachten*.

1. Danach liegen die *Angebotsmieten* (freie Wohnungen) in Lübeck bei € 6,63 und in Kiel bei € 6,51 je m² und damit auf vergleichsweise moderatem Niveau (Landesdurchschnitt € 6,44).
2. Der Durchschnitt der *Bestandsmieten* (alte Verträge) liegt in Lübeck bei € 4,95 und in Kiel bei € 5,40. Landesdurchschnittlich werden für Wohnungen mit Altverträgen € 5,30 gezahlt.
3. Die durchschnittliche jährliche Mietsteigerung in den beiden Städten lag im Betrachtungszeitraum zwischen 1,5 und 1,7% und damit noch unterhalb der allgemeinen Teuerung. Inflationsbereinigt mussten Vermieter de facto Verluste hinnehmen.
4. Auch unter Ausblendung der Inflation war die Mietentwicklung der letzten Dekade vielfach von Stagnation geprägt. Beispielsweise ist die Landeshauptstadt, der Kieler Mietspiegel der Jahre 2004/2006 stellte im Schnitt sinkende Mieten fest (- 5,5% gesamt). Erst die Erhebungen der Jahre 2008/2012 belegen ein Ende des Abwärtstrend (+ 3,3% gesamt).

Stellungnahme Bezahlbaren Wohnraum durch Zweckentfremdungsverbot sichern (Drs. 18/899) Mietanstieg bremsen, bezahlbaren Wohnraum sichern (Drs. 18/1049)

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1/4 des gesamten Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein und sind dort nahezu flächendeckend vertreten. Mit einer Durchschnittsmiete von 5 Euro netto-kalt stehen sie für bezahlbares Wohnen. Im Interesse eines attraktiven und zeitgemäßen Wohnungsangebotes haben sie allein in Schleswig-Holstein in den letzten 12 Jahren über 3 Mrd. Euro in Instandhaltung und Modernisierung sowie in den Neubau von gut 6.800 Wohnungen investiert. Zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe und Handwerk wurden so gesichert und zugleich wichtige Beiträge zur Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Unser Verband ist Mitglied im *Klimapakt Schleswig-Holstein* sowie Anstoßgeber und Mitunterzeichner des *Bündnisses für bezahlbares Wohnen*.

Grundsätzliche Bewertung

Die Anträge der Drs. 18/899 und 18/1049 lehnen wir beide als nicht zielführend ab.

Stellungnahme zur Drs. 18/899 (Zweckentfremdungsverbot)

§ 1 MietRVeBGM ermächtigt die Landesregierungen „für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, ... zu bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung ... zugeführt werden darf. ... Aufgabe des Wohnzweckes ... ist es auch ... wenn Wohnraum zum Zwecke einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet werden soll. ...“. Die Frage ist, ob mit einem Zweckentfremdungsverbot das Gewünschte erreichbar ist (bezahlbaren Wohnraum sichern).

Bewertung

Die Unterbindung von Zweckentfremdungen ist kein Beitrag zur Sicherung eines bedarfsgerechten/bezahlbaren Wohnungsangebotes und daher abzulehnen.

- So ist es keineswegs sicher, dass es sich um bezahlbaren Wohnraum handelt, der infolge des Verbots auf den Markt kommt.

5. Nicht neu ist, dass die Wohnkosten im Hamburger Umland teilweise deutlich über dem Landesdurchschnitt liegen. Ursächlich sind das begrenzte Baulandangebot und die der Nähe zur Metropole geschuldete höhere Nachfrage. Beides treibt die Baulandpreise, die zusammen mit den seit Jahren ebenfalls deutlich steigenden Planungs- und Baukosten die wohnungswirtschaftliche Investitionsrechnung und damit die notwendige Miethöhe bestimmen.
6. Unbestritten ist die besondere Wohnungsmarktsituation auf Syll. Durchschnittliche *Angebotsmieten* in Höhe von € 17,85 und *Bestandsmieten* bis zu € 8,20 belegen den Handlungsbedarf. Allerdings sind die Ursachen weitgehend hausgemacht: Denn allein in der letzten Dekade wurden auf der Insel netto knapp 2.000 Wohnungen neu gebaut (Neubau abzüglich Rückbau). Die große Masse wird jedoch nicht als Dauerwohnung angeboten. Es wäre zu hinterfragen, warum hier keine entsprechenden Auflagen in den Baugenehmigungen gemacht wurden. Aber selbst wenn es sich um Wohnraum zur dauernden Nutzung handeln würde, wäre dieser wegen auf der Insel extrem hoher Bau- und insbesondere Bodenpreise für die Masse nicht bezahlbar.

Auch auf Syll möglich: **Bezahlbare Mietwohnungen**

Gleichwohl gäbe es Möglichkeiten, auf Syll bezahlbare Mietwohnungen zu bauen. Flächen des Bundes wie des Landes sind vorhanden, die mit gutem Willen und entsprechenden Konditionen für bezahlbare Wohnungsneubauprojekte verfügbar gemacht werden könnten. Und grundsätzlich sind nachhaltig wirtschaftende Wohnungsbaugesellschaften und -unternehmen (die auf Syll bereits aktiv sind) immer bereit, in bedarfsgerechte und langfristig bezahlbare Wohnungen zu investieren und diese sehr langfristig zu bewirtschaften.

Fazit

Ein Zweckenfremdungsverbot ist kein Beitrag zur Sicherung bezahlbarer Wohnangebote und deshalb abzulehnen. Investitionswillige werden in einem entsprechenden Verbot einen weiteren politisch motivierten Markteingriff erkennen. Das kann Zulasten des tatsächlich benötigten Neubaus gehen. Zudem fehlt es in Schleswig-Holstein (mit Ausnahme von Syll) an Belegen, die auf eine besondere Gefährdung der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum schließen lassen.

Unverständlich ist auch die in der Drs. 18/899 aufgestellte Behauptung, wonach eine Umwandlung des vorhandenen bezahlbaren Wohnraums die kostenintensiven Bemühungen zur Schaffung neuer Wohnungen konterkariert. Zu vermuten ist, dass hier die Bemühungen des Landes gemeint sind. Allerdings entstehen dem Land durch sein Engagement im geförderten Wohnungsbau keine Kosten. Im Gegenteil: Die Förderung erfolgt in Form rückzahlbarer Darlehen, die zudem ein Mehrfaches an privaten Investitionen auslösen. Das sichert regionale Beschäftigung und generiert zusätzlich Steuern und Abgaben. Außerdem schließen die Förderbestimmungen eine Zweckenfremdung geforderter Wohnungen grundsätzlich aus.

Stellungnahme zur Drs. 18/1049 (Mietpreisbremse)

Mit dem Antrag wird das Land aufgefordert von § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB Gebrach zu machen. Die Möglichkeit, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen (bisher auf maximal 20% binnen drei Jahren gedeckelt), kann danach in Gebieten mit unzureichender Versorgung mit angemessenen Mietwohnungen auf 15% beschränkt werden. Voraussetzung ist eine Rechtsverordnung der Landesregierung, die Gebiete mit *besonders gefährdeter* Wohnraumversorgung bestimmt.

Bewertung

Auch hier ist zu klären, ob eine Rechtsverordnung aus Basis § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB für ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen sorgen kann. Aus mehreren Gründen ist das zu verneinen und der Antrag der Drs. 18/1049 als nicht zielführend abzulehnen.

- Wohnungsbau ist und bleibt der beste Mieterschutz! Bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum wird nicht dadurch geschaffen (oder erhalten), dass der Gesetzgeber Wohnungsunternehmen immer neue Beschränkungen diktiert.
- Aus Mietersicht sind Wohnungsmärkte dann entspannt, wenn der *aktueller* Nachfrage ein ausreichendes Angebot gegenübersteht. Hierfür erforderlich sind (hohe und kontinuierliche) Investitionen.
- Voraussetzung ist die Aussicht auf eine langfristig stabile Mietentwicklung und damit eine *angemessene* Wirtschaftlichkeit. Steigende Mieten sind daher fester und zwingender Bestandteil einer jeden Investitionsrechnung. Das gilt für den frei finanzierten Wohnungsbau ebenso wie für den geförderten.
- Zweck von Mietsteigerungen ist es, die Wirtschaftlichkeit eines Wohngebäudes angesichts laufender Kostensteigerungen während der (sehr langen) Nutzungsdauer zu erhalten. Beispielsweise sind allein die Instandhaltungskosten in den letzten 12 Jahren um 33% gestiegen.
- Wirtschaftlichkeit ist die zwingende Voraussetzung, um u.a. die Fähigkeit des Wohnungseigentümers zur dauerhaft sachgerechten Bewirtschaftung und Instandhaltung zu erhalten. Die Wirtschaftlichkeit des vorhandenen Wohnungsbestandes schafft wiederum die notwendige Grundfähigkeit im Bestand verhindert unmittelbar den erforderlichen Neubau.
- Eine Mietbremse würde vor allem die sozialverträgliche Mietpolitik von Baugenossenschaften und Wohnungsunternehmen konterkarieren (vgl. € 5 Durchschnittsmiete). Unter den Voraussetzungen einer Mietpreisbremse ließe sich diese Mietpolitik nicht länger durchhalten. Denn eine Fortsetzung ginge zu Lasten der Investitionsfähigkeit im Vergleich zu weniger mietpreissensiblen Wettbewerbern.
- Zur Existenzsicherung müssten Baugenossenschaften und Wohnungsunternehmen gesetzlich noch zulässige Mietsteigerungen regelmäßig und in voller Höhe umsetzen, um den Anschluss an die tatsächliche Marktentwicklung nicht vollends zu verlieren. Andernfalls könnten unsere Mitgliedsunternehmen in angespannten Wohnungsteilmärkten als Investoren für bezahlbaren Wohnraum kaum noch in Erscheinung treten. Zudem müssten die Erstvermietungsmiten deutlich steigen.
- Mit Verweis auf die dargelegten Zahlen aus dem *Mietgutachten* der Landesregierung sind Gebiete mit *besonders gefährdeter* Wohnraumversorgung derzeit nicht zu erkennen.
- Ausnahme wiederum: Syll. Dort hätte eine Mietpreisbremse für Normalverdiener aufgrund des heute schon sehr hohen Vergleichsmietniveaus aber keinerlei entlastende Wirkung. Deutlich profitieren würden hingegen Haushalte mit überdurchschnittlicher (Wohn)Kaufkraft, die entsprechend weniger Einkommen für eine Wohnung aufwenden müssten. Entlastung kann einzig der bedarfsgerechte Mietwohnungsneubau bringen.

Fazit

Der Antrag 18/1043 ist aus den vorgenannten Gründen abzulehnen. Die Bezahlbarkeit des Wohnens kann nicht gesetzlich garantiert werden und Wohnungsbau kann ordnungsrechtlich nicht erzwungen werden. Es sei denn, der Staat selbst wäre bereit, als Bauherr und langfristiger Bestandhalter Verantwortung und erhebliche Risiken zu übernehmen. Tatsächlich hat sich der Staat in den letzten Jahren u.a. durch den massenhaften Verkauf kommunaler Wohnungsbestände sowie von Landes- und Bundeswohnungen seiner Verantwortung weitgehend entzogen.

Im Übrigen sind die seit Kurzem wieder stabileren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Grund für wieder steigende Baufertigstellungszahlen. Die hier diskutierten Beschränkungen sind aber geeignet, den gerade erst wieder belebten Wohnungsbau im Keim zu ersticken.

Bezahlbarer Wohnraum entsteht, wenn der Bau und die dauernde Pflege wirtschaftlich sind. Hier sind ebenso die Politik gefordert, durch passende Rahmenbedingungen grundlegende Voraussetzungen zu schaffen. Immer neue Beschränkungen kosten die Politik zwar nichts – allerdings schafften sie auch nicht eine einzige bezahlbare Wohnung.

Ganz grundsätzlich und auch als Unterzeichner der *Offensive für bezahlbares Wohnen in Schleswig-Holstein* sind wir gern bereit, weiter in gutes und bezahlbares Wohnen zu investieren. Dazu braucht es aber keine (weiteren) Gesetze sondern eine tragfähige/partnerschaftliche Zusammenarbeit aller für den Wohnungsbau wichtigen Entscheider in Schleswig-Holstein. Beiträge dazu sind uns herzlich willkommen. Hier sind vor allem auch die Kommunen gefragt. Denn zwingende Voraussetzung für den Wohnungsneubau ist die Verfügbarkeit geeigneter bezahlbarer (ggf. kommunaler) Grundstücke und eine entsprechende kommunale Bauleitplanung. Angesichts der gerade in den Städten vergleichsweise hohen Zahl von Transferleistungsempfängern ist zudem eine Sozialpolitik erforderlich, die sich hinsichtlich der Höhe der zu übernehmenden Unterkunftsstellen an den Mietern des sozialen Wohnungsbaus orientiert. Es ist widersinnig, mehr Sozialwohnungen zu fördern und gleichzeitig die für eine Mindestwirtschaftlichkeit notwendige Sozialmiete als unangemessen hoch abzulehnen.

Politik kann etwas zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen tun

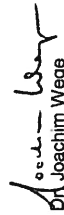
Wenn Politik ernsthaft etwas zur Bezahlbarkeit von Wohnraum beitragen will, muss sie bei den Bau- und Planungskosten ansetzen. Die im Berliner Koalitionsvertrag angesprochenen *Baukostenersparungskommission* kann dazu Beiträge liefern. Wenn es hier endlich gelänge (ebenso bei den Energie- und Wohnnebenkosten) die ungebremste, vom den *Wohnungsunternehmen nicht zu verantwortende*, Kostenentwicklung zu stoppen, wäre im Interesse der Mieter viel gewonnen!

Allein in den letzten 12 Jahren sind die Baukosten vor allem wegen immer schärfer ordnungsrechtlicher Vorgaben um 30% gestiegen. U.a. die neue EnEV wird für weiter steigende Kosten sorgen. Das Plus für Architekten und Ingenieure lag bei 25% - nach der jetzt in Kraft getretenen HOAI-Novelle ist hier absehbar mit weiteren deutlichen Steigerungen zu rechnen (bis zu 30%). Im selben Zeitraum haben sich die Energiekosten (ohne Strom) um 117% und Haushaltsstrom um 80% verteuert. Die Baulandpreise haben im Schnitt um rund 60% angezogen – die laufenden Grunderwerbssteuerrhöhungen sind hier noch nicht eingerechnet.


Wir wollen das gute Wohnen bezahlbar bleibt. Das ist essenziell auch für den langfristigen Bestand unserer Unternehmen. Dazu wünschen wir uns eine ressortübergreifende Wohnungs-, Klima- und Sozialpolitik, die die vielfältigen politischen Ansprüche so austariert, dass weder Mieter noch Wohnungsunternehmen überfordert werden.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.


Dr. Joachim Wege
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.


Raimund Dankowski
Vorsitzender

Frau Vorsitzende
Barbara Ostmeier (MdL)
Innen- und Rechtsausschuss im
Schleswig-Holsteinschen Landtag
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel



Anspruchspartner
Christoph Kosika
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kosika@vnw.de

20. Dezember 2013

**Nachtrag zu unserer Stellungnahme (Umdruck 18/2126)
Anträge Drs. 18/899 und 18/1049**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

unsere erste Stellungnahme (Umdruck 18/2126) haben wir mit der Forderung geschlossen, dass gutes Wohnen bezahlbar bleiben muss, weil dies (auch) elementares Ziel unseres Verbandes und essenziell für den langfristigen Bestand unserer Unternehmen ist. Die beiden o.g. Anträge haben wir als nicht ziel-führend abgelehnt. Gleichwohl wollen wir die Beweggründe der Antragsteller verstehen, um daraus An-sätze für eine konstruktive Zusammenarbeit abzuleiten. Auch die bisher vorliegenden Stellungnahmen haben wir uns dazu angesehen und dort wertvolle Hinweise gefunden, die zu einer Versächtigung der Debatte und einer Problemlösung beitragen können. Mit Blick auf Ihre weiteren Beratungen im Innen- und Rechtsausschuss wie auch im Sozialausschuss möchten wir Ihnen daher in Ergänzung unserer ersten Stellungnahme gern noch folgende Hinweise geben.

Im Einzelnen

- Aus dem studentischen Blickwinkel (Umdrucke 18/2030 und 18/2101) ergeben sich Probleme mit der Bezahlbarkeit des Wohnens daraus, dass Vermieter „...horrende Nebenkostennachzahlungen verlangen und Kautelionen einbehalten ...“
- Zudem sei „Wohnraum nicht gleich Wohnraum“. Es gäbe genug preiswerten städtischen Wohnraum „... nur eben nicht in den Stadtvierteln, in die die Studierenden ziehen wollen ...“. Grund der Unbe-liebtheit bestimmter Stadtviertel sei vor allem mangelnde Infrastruktur und insbesondere eine unzu-reichende ÖPNV-Anbindung. „Wohnraum, den Studierende noch bezahlen können ... ist infrastru-ktuell so desaströs an die Uni angebunden, dass dieser ... kaum zum Leben und gleichzeitigen Stu-dieren nutzbar ist. Eine Folge ... ist, dass Studierende gezwungen sind in die Bereiche der Stadt zu ziehen, die sie sich eigentlich nicht leisten können“.
- Im Übrigen wird auch von studentischer Seite in den vorliegenden Anträgen keine „... Lösung der ... Problematik auf dem Wohnungsmarkt ...“ gesehen.

Nebenkosten entstehen mit der Nutzung von Wohnraum und sind vom Verursacher, also dem Wohnungsnutzer, zu tragen. Die Entstehung und die gesetzliche Grundlage der Abrechnung hat der Vermieter im Rahmen einer überprüfbar Abrechnung nachvollziehbar darzulegen (Be-triKV). Infolge immer umfassender ordnungsrechtlicher Vorgaben und steigender Energiekos-ten haben sich die Nebenkosten in den letzten Jahren in der Tat zur 2. Miete entwickelt. Laut Sta-tistischem Bundesamt hat sich Haushaltsenergie binnen der letzten 12 Jahre um 112% verteuert, Strom um 85% und der Block der kalten Betriebskosten (Wasser/Abwasser etc.) um 19%. Das Problem steigender Wohnnebenkosten ist real und auch aus unserer Sicht eine gefährliche Entwicklung für die Bezahlbarkeit des Wohnens und die langfristige Wirtschaftlichkeit von Woh-

nungsunternehmen. Die Einflussmöglichkeiten der Vermieter auf die Kostendynamik sind sehr gering. Zudem sind Nebenkosten für die Wohnungswirtschaft durchlaufende Posten, für deren Abrechnung nicht umlegbare Verwaltungskosten entstehen. Die Mieter schauen zu Recht auf die Gesamtwohnkosten und unterscheiden nicht zwischen Nettomiete, kalten und warmen Neben-kosten. Da die Nebenkosten weit stärker steigen als die Mieten, sollte die Politik sich primär ihnen zuwenden und nicht die Vermieter dafür bestrafen.

Die mangelnde Infrastrukturausstattung und -anbindung von Stadtvierteln ist auch aus unserer Sicht ein großes Hemmnis. Wohnungen sind langfristig gefragt wo auch Infrastruktur ist. Nicht ohne Grund gibt es mehr starbende Dörfer als Städte. Wohnungsunternehmen sind aber keine Verkehrsbetriebe. Schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben für Vermieter schaffen jedenfalls kei-ne bessere ÖPNV-Anbindung.

- Ursache hoher Mieten sei ebenso das „... Gesetz über die energetische Modernisierung von ver-mietetem Wohnraum ...“ (Umdruck 18/2065). Hohe Modernisierungskosten würden die Kaufkraft vieler Mieter übersteigen, ebenso wie die „... deutlich gestiegenen kalten und warmen Wohnkosten ...“
- Bezogen auf den Kreis Pinneberg wird kritisiert, dass „... nicht in den sozialen Wohnungsbau inves-tiert wurde ...“. In dem Zusammenhang wird auf den Beschluss des Kreises Pinneberg verwiesen, eine Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB zu verordnen (vgl. Antrag 18/1049).

Bereits in unserer ersten Stellungnahme haben wir die ordnungsrechtlich befeuerten immensen Baukostensteigerungen angesprochen, die Mieter und Vermieter an die Grenzen ihrer wirtschaft-lichen Belastbarkeit gebracht haben. Ungeachtet dessen stehen u.a. mit der jüngst beschlosse-nen EnEV-Novelle weitere Kostensteigerungen ins Haus. Die Politik fordert - und Mieter wie Vermieter müssen zahlen. Hinsichtlich der Einflussmöglichkeiten der Vermieterseite auf stiel-gende kalte und warme Wohnkosten verweisen wir auf unsere obigen Ausführungen.

Am Beispiel des Kreises Pinneberg wird bemängelt, dass nicht genügend in den sozialen Woh-nungsbau investiert wurde. Nach den Gründen wird nicht gefragt. Kernaufgabe von Wohnungs-unternehmen ist der Wohnungsbau. Dieser ist im Wesentlichen fremdfinanziert und nur möglich, wenn Aussicht auf eine Mindestwirtschaftlichkeit besteht. Die war wegen hoher Bau-, Planungs- und Grundstückskosten bei Investitionen in Sozialwohnungen zuletzt nicht mehr gegeben. Hier hat das Land mit der Neuaufstellung seiner Wohnraumförderung die richtigen Weichen gestellt. Die ansteigenden Antragszahlen für den geförderten Wohnungsbau zeigen das. Ein wesentli-ches Hindernis ist aber immer noch das Fehlen geeigneter/preiswerter Grundstücke. Tatsächlich mangelt es an entsprechendem Bauland und teilweise sprechen sich Kommunen ausdrücklich gegen die Schaffung preiswerter Wohnen innerhalb ihrer Grenzen aus (vgl. Pinneberger Tage-blatt 10.09.13: Keine Chance für sozialen Wohnungsbau oder Lübecker Nachrichten 26.11.13 Bauherren ohne Grundstücke: Bau-Boom im Norden vorbei?). Auch hier sind primär die Kom-munen gefragt.

- Die Stadt Hamburg mit ihrem Ersten Bürgermeister Olaf Scholz, die sowohl eine Zweckenfrem-dungsverordnung als auch eine Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB hat, stellt zumindest an-satzweise die Verhältnismäßigkeit der beiden Instrumente in Schleswig-Holstein in Frage (Umdruck 18/2095). „Ob ein Zweckenfremdungsverbot für Ferienregionen, wo Tourismus im Prinzip er-wünscht ist, sinnvoll ist, muss zumindest kritisch hinterfragt werden.“ Mit Blick auf eine Kappungs-grenze „... müsste überprüft werden, ob der jetzige Spielraum überhaupt ausgenutzt wird ... Wird der ... nicht ausgenutzt, bestünde kein Grund für eine Regulierung“.

Laut Mietgutachten des Landes lag der Anstieg der Angebotsmieten in besonders nachgefrag-ten Wohnungsteilmärkten in den letzten gut 4 Jahren im Schnitt zwischen 1,5 - 2,6% p.a. In Lübeck waren es 1,7, in Kiel 1,9, in Flensburg 2,4, in Nordstedt 2,3, in Wedel 2,6 und in Pinne-berg 1,4%. Zu berücksichtigen ist, dass in dieser Zeit sehr viel in die Bestandsmodernisierung und den Neubau investiert wurde (Klimaschutz, Anpassung an demografische Entwicklung etc.). Wegen hoher Auflagen und Kosten sind Folgen für die Mietenentwicklung zwangsläufig. Doch trotz hochgreifender politischer Auflagen für den Wohnungsbau ist die Entwicklung der Ange-botsmieten moderat. Das zeigt der Vergleich mit den beschränkten Mietanpassungsmöglichkei-

ten im sozialen Wohnungsbau. In diesem gesetzlich besonders geschützten Markt ist die Möglichkeit zur Mieterhöhung nach § 558 BGB auf 9% binnen drei Jahren beschränkt (also 3% p.a.). Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden. Die Zahlen des Mietgutachtens belegen, dass (theoretisch) vorhandene Spielräume auch bei nicht gebundenen Wohnungen regelmäßig nicht ausgenutzt werden. Auch nach Hamburger Definition gibt es für den schleswig-holsteinischen Wohnungsmarkt keinen weiteren Regulierungsbedarf.

Fazit

„Wenn es nicht notwendig ist, ein Gesetz zu machen, dann ist es notwendig, kein Gesetz zu machen.“
Charles de Montesquieu

Im Weiteren bekräftigen wir noch einmal unsere alle Forderung nach einer ressortübergreifenden Wohnungs-, Klima- und Sozialpolitik, die die vielfältigen politischen Ansprüche so austariert, dass weder Mieter noch Wohnungsunternehmen überfordert werden.


In diesem Sinn schauen wir nach vorn und wünschen Ihnen allen Glück, Gesundheit und Erfolg für 2014.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.


Dr. Joachim Wege
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.


Raimund Dankowski
Vorsitzender